



제423회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임차권설정등기 의무화〉

■ 박용갑의원 대표발의(의안번호 제5191호)

2025. 3.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	8
3. 관계기관 의견	24

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 박용갑의원 등 12인
2. 발 의 일 : 2024. 11. 4.
3. 회 부 일 : 2024. 11. 5.

II. 제안이유 및 주요내용

수년째 연이어 벌어진 전세사기 사건 여파로 주택 임차인들의 불안이 커진 가운데, 이를 해결하는 방안으로 “임차권설정등기 의무화”를 시민단체와 각 전문가들이 제시하고 있음.

현행법에 임차인이 주택의 인도와 주민등록(전입신고)를 마친때에는 그 다음날부터 대항력이 발생하고, 확정일자를 갖춘 임차인은 우선변제권을 가지는 것으로 규정되어 있음.

문제는 주택의 인도와 전입이라는 대항요건만으로는 전세 피해 등에 대한 예측이 어렵다는 것임. 특히 선순위 임차인이 있는지 등을 확인하기 위한 전입세대 열람이 불편하고, 그 열람한 자료 또한 정확하지 못해 피해가 발생하고 있음.

현행 제도상 부동산 권리관계에 관하여 확인하기 위해서는 등기, 주민등록, 확정일자 등 다양하게 흩어져있는 정보들을 결합하여야 비로소 원하는 정보 취득이 가능해지는 것임. 그러나 이마저도 개인정보 보호 등으로 인해 임대차 계약 당사자 등 제한적으로 확인 가능한 것

이 현실임.

이에 임차권설정등기를 의무화하여 임차권에 관한 사항인 점유 및 전입 일자, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금, 임대차 기간 등을 쉽게 알 수 있도록 함으로써 전세사기 피해를 예방하려는 것임(안 제3조 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임차권등기를 의무화함으로써, 현행법상의 임차인 대항력 발생요건인 “주택의 인도와 주민등록”을 “임차권등기”로 변경하고, 임차권등기를 하면 바로 대항력 및 우선변제권이 발생하도록 하며, 임차권등기를 의무화함에 따라 임차권등기명령 규정을 삭제하려는 내용임(안 제3조, 제3조의2 및 제3조의3).

현행	개정안
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. <u><신설></u>	제3조(임차권등기) ① 주택임대차계약을 한 임차인은 임차권등기를 하여야 하며, 임대인은 이에 협력하여야 한다. ② 제1항에 따라 임차권등기를 마치면 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생기며, 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리

② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

④ ~ ⑥ (생략)

제3조의2(보증금의 회수) ① (생략)

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日

가 있다.

③ -----

----- 그 법인이
임차권등기를 마쳤을 때에는 -----

-----.

④ -----

----- 그 임차권등기를 -----

-----.

⑤ ~ ⑦ (현행 제4항부터 제6항까지와 같음)

제3조의2(보증금의 회수) ① (현행과 같음)

<삭 제>

字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

③ (생략)

④ 제2항 또는 제7항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 채납처분청에 이의를 신청할 수 있다.

⑤ ~ ⑨ (생략)

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유

2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다)

3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임

③ (현행과 같음)

④ 제3조제2항-----

-----.

⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)

<삭 제>

차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)

4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항, 같은 조 제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조, 제292조제3항 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판

2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판

3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판

4. 임차권등기명령의 집행

④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대

항력과 제3조의2제2항에 따른 우선
변제권을 취득한다. 다만, 임차인이
임차권등기 이전에 이미 대항력이나
우선변제권을 취득한 경우에는 그
대항력이나 우선변제권은 그대로 유
지되며, 임차권등기 이후에는 제3조
제1항·제2항 또는 제3항의 대항요
건을 상실하더라도 이미 취득한 대
항력이나 우선변제권을 상실하지 아
니한다.

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른
임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목
적이 주택의 일부분인 경우에는 해
당 부분으로 한정한다)을 그 이후에
임차한 임차인은 제8조에 따른 우선
변제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관
의 임차권등기 기입(記入) 등 임차권
등기명령을 시행하는 데에 필요한
사항은 대법원규칙으로 정한다.

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등
기명령의 신청과 그에 따른 임차권
등기와 관련하여 든 비용을 임대인
에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여
제1항의 임차권등기명령을 신청할
수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및
제8항의 “임차인”은 “금융기관등”으
로 본다.

2. 개정안에 대한 검토

가. 임대차정보에 대한 접근성

주거가 인간 생활의 기본이 되는 의식주 중 하나인 것을 고려하여 「주택임대차보호법」은 주택의 임대차에 관하여 「민법」의 임대차에 대한 특례를 규정함으로써 무주택국민의 주거생활의 안정을 보장하고 임차인의 불편을 해소함은 물론 그 임차권을 보호하여 안정된 임차생활을 영위할 수 있도록 하려는 목적으로, 1981. 3. 5. 제정·시행¹⁾되었음.

임대차는 채권계약이므로 기본적으로 계약당사자가 아닌 제3자에 대하여 효력이 없으나, 부동산 임대차의 경우 임차주택의 소유권이 제3자에게

1) 「주택임대차보호법」 [법률 제3379호, 1981. 3. 5., 제정]

제1조(목적) 이 법은 주거용건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 법은 주거용건물(이하 “住宅”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 이를 적용한다.

제3조(대항력등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 민법 제575조제1항·제3항 및 제578조의 규정은 이 법에 의하여 임대차의 목적이 된 주택이 매매 또는 경매의 목적이 된 경우에 이를 준용한다.

③ 민법 제536조의 규정은 제2항의 경우에 이를 준용한다.

제4조(임대차기간) 기간을 1년미만으로 정한 임대차는 그 기간의 정함이 없는 것으로 본다.

제5조(해지의 제한) 기간의 정함이 없는 임대차에 있어 임대인은 계약을 체결한 날로부터 6월이 경과하지 아니하면 계약의 해지통고를 할 수 없다. 그러나 계약이 갱신된 경우에는 그러하지 아니하다.

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간만료전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.

② 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나 기타 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

제7조(강행규정) 이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제8조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

양도되면 이후 임차인이 계약당사자가 아닌 양수인에게 해당 임대차계약의 효력을 주장할 수 없는 문제가 있는바 「민법」 제621조²⁾는 부동산 임대차의 등기에 관하여 규정하고, 등기한 때부터 제3자에 대한 효력인 대항력³⁾이 발생하도록 하고 있음.

다만, 임차인이 임대인의 비협력⁴⁾ 등으로 임차권 등기를 하지 못하는 경우를 고려하여 임차인의 권리를 신속하고 두텁게 보호하기 위한 사회정책적 배려로서, 제정 「주택임대차보호법」은 등기가 없는 경우에도 주택의 인도와 주민등록만으로 제3자에 대한 효력인 대항력이 발생하도록 하여, 임대인의 협력 없이도 임차인이 대항력을 획득할 수 있도록 하였음.

이후, 법률 제4188호 주택임대차보호법 일부개정법률안(1989. 12. 30.

2) 「민법」 제621조(임대차의 등기) ① 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

3) 대항력은 유효하게 성립한 권리관계를 제3자가 부인하는 경우에 이를 물리칠 수 있는 법률상의 권능을 말함.

4) 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 하여야 함.

「부동산등기법」 제23조(등기신청인) ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자(登記權利者)와 등기의무자(登記義務者)가 공동으로 신청한다.

② 소유권보존등기(所有權保存登記) 또는 소유권보존등기의 말소등기(抹消登記)는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.

③ 상속, 법인의 합병, 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계에 따른 등기는 등기권리자가 단독으로 신청한다.

④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

⑤ 부동산표시의 변경이나 경정(更正)의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑦ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자(受託者)가 단독으로 신청한다.

⑧ 수탁자가 「신탁법」 제3조제5항에 따라 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하는 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리이전등기에 대하여는 새로운 신탁의 수탁자를 등기권리자로 하고 원래 신탁의 수탁자를 등기의무자로 한다. 이 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 제7항에 따라 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다.

시행)에서 임차인이 대항력과 임대차계약서상의 확정일자를 갖추는 경우 경매 또는 공매 시 후순위권리자나 다른 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있도록 하는 우선변제권을 규정⁵⁾함으로써 물권인 전세권⁶⁾과 유사하게 주택에 대한 임차권을 준물권화하여 임차인에 대한 보호를 강화하였음.

대항력과 우선변제권이 현행법에 규정됨에 따라 주택의 인도, 주민등록 및 확정일자를 갖춘 주택의 임대차는 계약의 상대방뿐 아니라 임대차 계약을 체결하려는 자 등 잠재적 이해관계자⁷⁾인 제3자에게도 효력을 미치게 되었는데⁸⁾, 「주택임대차보호법」이 채권인 주택의 임대차에 대하여 이러한 대항력과 우선변제권을 부여하여 제3자에게도 그 효력을 미치

5) 해당 조항의 단서규정은 법률 제5641호 주택임대차보호법 일부개정법률안(1999. 3. 1. 시행)에서 삭제되었음.

「**법률 제4188호 주택임대차보호법 일부개정법률안**」 제3조의2 (보증금의 회수) ①제3조제1항의 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사소송법 및 경매법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차주택(垵地를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다. 다만, 임차인이 당해 주택의 양수인에게 대항할 수 있는 경우에는 임대차가 종료된 후가 아니면 보증금의 우선변제를 청구하지 못한다.

6) 「민법」 상으로 채권인 부동산임차권은 등기하면 대항력만을 획득하나, 물권인 전세권은 등기하면 대항력과 우선변제권뿐만 아니라 전세금 반환이 지체되면 경매청구권도 행사할 수 있음.

「**민법**」 제186조(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

제303조(전세권의 내용) ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.

② 농경지는 전세권의 목적으로 하지 못한다.

제318조(전세권자의 경매청구권) 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체한 때에는 전세권자는 민사집행법의 정한 바에 의하여 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있다.

7) 주택을 구입하려는 자, 경매를 낙찰받으려는 자, 담보권자가 되려는 자, 임대차계약을 체결하려는 자 등이 잠재적 이해관계자에 해당할 수 있으며, 정보의 비대칭에서 주로 문제가 되는 것은 임대차계약을 체결하려는 자이므로 이하 임대차계약을 체결하려는 자에 대해서 살펴보겠음.

8) 예를 들어 임차주택을 구입하는 자는 대항력을 갖춘 임차인의 임대차계약을 인정해야 하며, 후순위 담보권자는 임차주택의 경매 또는 공매 시 우선변제권을 갖춘 선순위 임차인의 보증금보다 후순위로 변제됨.

게 하는 것⁹⁾은 주택을 소유하지 않은 국민의 주거생활의 안정을 보장하고 임차인의 보증금을 보호하려는 취지임.

일반적으로 대인적 효력에 기초한 채권은 물권과 달리 그 성격상 일반에 공시¹⁰⁾할 필요성이 적으나 대항력과 우선변제권을 갖춘 주택의 임대차가 잠재적 이해관계자인 임대차계약을 체결하려는 자에게도 영향을 미침에 따라 임대차계약을 체결하려는 자가 추후 불측의 손해를 입지 않기 위해서¹¹⁾는 해당 정보에 대하여 미리 파악할 필요성이 있음.

그런데, 전세권 등 등기정보와는 다르게¹²⁾ 임대차정보에 대해서는 접근이 용이하지 않다는 지적이 있음.

이러한 문제점을 고려하여 현행법과 관련 법률에서는 임대차계약을 체결하려는 자가 주택의 공매 또는 경매 시 선순위권리자의 존재여부와 그

9) 현행법 제8조에 따른 최우선변제권 또한, 제3자에게 효력을 미치나, 우선변제권을 획득한 임차인의 임대차정보 중 보증금 규모의 확인을 통해 최우선변제권 대상을 확인할 수 있어 논의에서 제외함.

「주택임대차보호법」 제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.

10) 공공 기관이 권리의 발생, 변경, 소멸 따위의 내용을 공개적으로 게시하여 일반에게 알리는 것을 말함.

11) 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우 낙찰가액이 선순위 근저당권 또는 선순위 보증금 금액 등에 미치지 못하면 후순위 임차인은 보증금을 잃게 되는 위험이 있으므로 이러한 피해를 방지하기 위해서는 미리 선순위 근저당권 또는 선순위 보증금 등의 금액을 확인하여 보증금 회수 가능성을 파악할 필요가 있음.

12) 「부동산등기법」 제19조(등기사항의 열람과 증명) ① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있다.

금액 등을 임대차계약 체결 전 미리 확인하여 보증금 회수 가능성을 예측할 수 있도록 관련 정보를 확인할 수 있는 규정을 두고 있음.

현행법은 임대차계약을 체결하려는 자가 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보를 임대인의 동의를 받아 요청할 수 있도록 하여¹³⁾, 등기부에 나타나지 아니하는 확정일자부 관련 정보를 제공받을 수 있도록 하고 있음.

다만, 다가구주택¹⁴⁾ 등 선순위임차인이 여러명 존재할 가능성이 있는 주택의 경우 현행법에 따른 임대차 정보제공으로는 명확하게 선순위임차인과 그 규모를 파악하기에 어려움¹⁵⁾이 있으므로, 「주민등록법」¹⁶⁾

13) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

14) 여러 가구가 거주할 수 있는 구조이나 「건축법」상 단독주택인 다가구주택은 소유자가 1명인 건물로, 건물 전체에 대해서만 소유·등기·매매가 가능하며 해당 건물에 다수의 세입자가 존재하고 그들의 권리관계가 복잡한 경우가 많음.

15) 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공으로 열람할 수 있는 정보는 ① 임대차목적물, ② 확정일자 부여일, ③ 차임·보증금, ④ 임대차기간이며, 열람 정보에는 임대차목적물에 확정일자가 부여된 과거 기록도 모두 포함되어 있어 다가구주택과 같이 세입자가 여러명 존재하는 경우에는, 해당 정보의 임대차기간 확인으로 정확하게 선순위 보증금의 규모를 파악하기에 어려움이 있으며(정보에 명시된 임대차기간과 다르게 계약 기간 만료 전 임대차계약을 해지한 자, 목시적 갱신에 따라 계약 기간을 초과하여 거주하는 자가 존재할 수 있음), 다가구주택은 특성상 건물의 호실정보가 명확하지 않을 수 있음.

16) 「주민등록법」 제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ① 주민등록표 중 해당 건물 또는 시설의

에서 주택의 소유자 또는 임차인¹⁷⁾의 위임을 받은 자가 전입세대확인서¹⁸⁾를 열람할 수 있게 하고 있으므로, 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 위임을 받아 전입세대확인서를 열람할 필요가 있음.

또한, 대항력과 우선변제권에 관한 정보의 접근성과는 다른 문제이지만 임대차계약에 따른 확정일자보다 법정기일이 앞서는 미납 국세·지방세가 등기부에 나타나지 않음에도 변제에 있어서는 우선순위에 있어 임차인의 보증금 보호에 영향이 있을 수 있다는 점을 고려하여 「국세징수법」¹⁹⁾ 및 「지방세징수법」²⁰⁾은 임대차계약을 체결하려는

소재지에 주민등록이 되어 있는 세대주와 주민등록표 상의 동거인(말소 또는 거주불명 등록된 사람을 포함한다)의 성명과 전입일자를 확인할 수 있는 서류(이하 “전입세대확인서”라 한다)를 열람하거나 교부받으려는 자는 행정안전부령으로 정하는 수수료를 내고 열람 또는 등·초본교부기관의 장에게 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부 신청을 할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.

1. 해당 건물 또는 시설의 소유자 본인이나 그 세대원, 임차인 본인이나 그 세대원, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인
2. 해당 건물 또는 시설의 소유자, 임차인, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인의 위임을 받은 자
3. (생략)

17) 임대인은 해당 주택의 소유자 또는 임차인일 것임.

18) 전입세대확인서는 현 시점 해당 건물에 주민등록되어 있는 세대를 확인할 수 있어 임대차 정보와 결합하여 명확한 선순위보증금 규모를 파악할 수 있을 것으로 보임.

19) 「국세징수법」 제109조(미납국세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. 이 경우 열람 신청은 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 신청을 받은 세무서장은 열람 신청에 따라야 한다.

1. 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세
2. 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세
3. 체납액

② 제1항에도 불구하고 임대차계약을 체결한 임차인으로서 해당 계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 자는 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 제1항에 따른 신청을 할 수 있다. 이 경우 신청을 받은 세무서장은 열람 내역을 지체 없이 임대인에게 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

20) 「지방세징수법」 제6조(미납지방세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(이하 이 조에서 “임차인”이라 한다)는 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차기간이 시작되는

자가 미납세액을 확인할 수 있도록 하고 있음.

< 임차주택의 권리관계 확인을 위해 필요한 정보>

구분	확인사항	임대차계약을 체결하려는 자의 열람 가능 여부	관련 규정
등기정보	선순위 근저당권 등 담보물권	· 누구나 열람이 가능	「부동산등기법」 제19조(등기사항의 열람과 증명)
임대차정보	선순위 보증금	· 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 얻어 열람이 가능	「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)
주민등록정보		· 소유자 또는 임차인의 위임을 받아 열람이 가능	「주민등록법」 제29조의2(전입세대 확인서의 열람 또는 교부)
납세정보	미납 국세 · 지방세	· 임대차계약을 체결하려는 자는 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 열람이 가능 · 임대차계약을 체결한 임차인으로서 보증금이 1천만원을 초과하는 자는 임대차기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 열람이 가능	「국세징수법」 제109조(미납국세 등의 열람) 및 「지방세징수법」 제6조(미납지방세 등의 열람)

그러나, 이러한 임대차 정보제공 제도 등은 임대인의 동의 또는 위임을 필요로 하는데 임대인 입장에서는 실제로 임대차계약을 체결할 가능성이 있는 자에 대해서만 임대차정보 등의 제공에 동의할 가능성이 커, 임대차계약을 체결하려는 자가 다양한 주택에서 해당 정보를 얻는 것은 어려움이 있을 것으로 보임.

날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 아니한 지방세의 열람을 지방자치단체의 장에게 신청할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 열람신청에 응하여야 한다.

② 제1항에 따라 임차인이 열람할 수 있는 지방세는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방세로 한정한다.

1. 임대인의 체납액
2. 납세고지서 또는 납부통지서를 발급한 후 납기가 되지 아니한 지방세
3. 지방세관계법에 따라 신고기한까지 신고한 지방세 중 납부하지 아니한 지방세

③ 제1항에도 불구하고 임차인이 체결한 임대차계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우 임차인은 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의 없이 제1항에 따른 열람신청을 할 수 있다. 이 경우 열람신청을 접수한 지방자치단체의 장은 지체 없이 열람 사실을 임대인에게 통지하여야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

이에 추가적으로 현행법과 「공인중개사법」에서는 실제 임대차계약을 체결하기 전에 임대차계약을 체결하려는 자가 해당 정보들에 대하여 필수적으로 확인하고 계약을 체결할 필요성이 있는 점을 고려하여 임대인의 정보 제시 의무²¹⁾와 공인중개사의 설명 의무²²⁾를 규정함으로써 해

21) 「주택임대차보호법」 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

22) 「공인중개사법」 제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

③ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 “공인전자문서센터”라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

「공인중개사법 시행령」 제21조(중개대상물의 확인·설명) ① 법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 제3호의2 및 제10호부터 제12호까지의 사항은 주택 임대차 중개의 경우에만 적용한다.

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- 3의2. 관리비 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
6. 벽면·바닥면 및 도배의 상태
7. 일조·소음·진동 등 환경조건
8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
10. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 같은 법 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항
11. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항

당 정보들에 대한 접근의 불완전성을 보완할 수 있도록 하고 있음.

< 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식]의 일부 발췌²³⁾ >

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

(주택 유형: [] 단독주택 [] 공동주택 [] 주거용 오피스텔)
(거래 형태: [] 매매·교환 [] 임대)

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 [] 임야도 [] 토지이용계획확인서 [] 확정일자 부여현황 [] 전입세대확인서 [] 국세납세증명서 [] 지방세납세증명서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	
유의사항		
개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.	
실제 거래가격 신고	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호마목에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.	

1. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시 (생략)

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지		토지	
		건축물		건축물	

③ 토지이용계획, 공법상이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지) (생략)

④ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보		☐ 임대인 자료 제출 ☐ 열람 동의		☐ 임차인 권리 설명	
	국세 및 지방세 체납정보		☐ 임대인 자료 제출 ☐ 열람 동의		☐ 임차인 권리 설명	
	전입세대 확인서		☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인(열람·교부 신청방법 설명)		☐ 해당 없음	
	최우선변제금		소액임차인범위 : 만원 이하		최우선변제금액 : 만원 이하	
	민간 임대 등록 여부	등록	☐ 장기일반민간임대주택 ☐ 공공지원민간임대주택			☐ 임대보증금 보증 설명
			☐ 그 밖의 유형()			
		임대의무기간		임대개시일		
	미등록 ☐					
계약갱신 요구권 행사 여부		☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인 ☐ 해당 없음				
개업공인중개사가 “④ 임대차 확인사항”을 임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함			임대인	(서명 또는 날인)		
			임차인	(서명 또는 날인)		
			개업공인중개사	(서명 또는 날인)		
			개업공인중개사	(서명 또는 날인)		

※ 민간임대주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.
※ 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.
※ 임대차 계약 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).
※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

(이하 생략)

12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 같은 법에 따른 민간임대주택인 경우만 해당한다)

② 개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법 제25조제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다.

③ 개업공인중개사는 법 제25조제3항 본문에 따라 국토교통부령으로 정하는 중개대상물 확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 적어 거래당사자에게 발급해야 한다.

「공인중개사법 시행규칙」 제16조(중개대상물의 확인·설명서의 서식) 영 제21조제3항에 따른 중개대상물 확인·설명서(영문서식을 포함한다)는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 중개대상물 확인·설명서[1](주거용건축물): 별지 제20호서식

23) “10일부터 공인중개사의 확인·설명 의무 강화”, 국토교통부 보도자료, 2024. 7. 7.

나. 대항력과 우선변제권 발생요건의 변경에 대한 검토

「민법」²⁴⁾에 따르면 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기를 해야 그 효력이 발생함.

등기는 부동산의 권리관계를 기록하는 제도로 소유권, 전세권, 저당권, 임차권 등이 등기할 수 있는 권리²⁵⁾이며, 등기에 관한 사항은 누구든지 열람²⁶⁾할 수 있도록 하고 있어 부동산등기는 부동산물권의 성립요건일 뿐 아니라 공시수단으로서의 기능도 하고 있음. 등기부가 부동산의 법적 상태를 보여주기 때문에 거래 상대방은 이를 통해 해당 부동산의 소유자, 저당권 설정 여부 등을 확인할 수 있음²⁷⁾.

24) 「민법」 제186조(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

25) 「부동산등기법」 제3조(등기할 수 있는 권리 등) 등기는 부동산의 표시(表示)와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대하여 한다.

1. 소유권(所有權)
2. 지상권(地上權)
3. 지역권(地役權)
4. 전세권(傳賃權)
5. 저당권(抵當權)
6. 권리질권(權利質權)
7. 채권담보권(債權擔保權)
8. 임차권(賃借權)

26) 「부동산등기법」 제19조(등기사항의 열람과 증명) ① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있다.

27) 다만, 학계와 판례는 부동산등기의 공신력이 인정되지 않는 것으로 보고 있음.

대법원 2020. 1. 30. 선고 2019다280375 판결

… 이에 따라 을 명의의 본등기를 비롯하여 그 후 무에 이르기까지 순차적으로 마쳐진 각 지분소유권이전등기는 부동산등기에 관하여 공신력이 인정되지 아니하는 우리 법제하에서는 특별한 사정이 없는 한 무효임을 면할 수 없으며 …

“등기부등본 믿고 샀는데…2억 집 고스란히 날렸습니다”, 한국경제, 2022. 11. 8.

부동산에 관한 임차권은 「민법」 28) 및 「부동산등기법」에 따라 등기할 수 있는 권리이나, 현행법은 임차인 단독으로 저렴하고 간편하게 대항력과 우선변제권을 획득할 수 있도록 주택의 인도, 주민등록, 확정일자 부여라는 제도적 특례로 부여하고 있음.

하지만, 주민등록과 확정일자 부여에 관한 정보가 누구에게나 공개되는 정보가 아니다 보니 해당 주택에 대한 선순위임차인과 그 금액에 관한 확인이 어려우며, 부동산에 관한 정보들이 등기부, 확정일자부 등 여러 곳에 흩어져 있어 부동산 권리관계의 파악이 용이하지 않다는 지적이 있음.

또한, 현행법은 대항력의 발생시기를 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날부터로 하고 있어, 임대인이 이를 악용하면 임차인이 불측의 손해를 입는 경우가 발생할 수 있는 문제가 있음²⁹⁾.

28) 「민법」은 주택의 임대차에 대하여 등기한 때 대항력만을 부여하나, 현행법에 따라 주택임대차등기는 우선변제권을 가짐.

「민법」 제621조(임대차의 등기) ① 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

「주택임대차보호법」 제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기의 효력에 관하여는 제3조의3제5항 및 제6항을 준용한다.

제3조의3(임차권등기명령) ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

29) 인도와 주민등록을 먼저 마치더라도 같은 날 임대인이 저당권, 가등기 등을 설정할 경우 해당 권리등이 우선하게 되어 임차인은 그 권리자들에게 대항력을 주장하지 못하게 됨.

「부동산등기법」 제6조(등기신청의 접수시기 및 등기의 효력발생시기) ① 등기신청은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다.

② 제11조제1항에 따른 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력을 발생한다.

이에 개정안은 임차권등기를 의무화하고, 주택의 임대차에 관한 대항력과 우선변제권의 발생요건을 임차권등기를 한 때로 규정함³⁰⁾으로써, 부동산 권리관계 정보를 한 곳에 집중시켜 쉽게 파악할 수 있도록 하고 이를 통해 결과적으로 임대차계약을 체결하려는 자가 보증금 미반환 위험을 피할 수 있도록 하려는 것으로 그 취지는 긍정적임.

개정안에 따라 임차권등기를 의무화하고 이를 등기부를 통해 공시하게 되면 누구든지 전세권, 저당권, 임차권 등 해당 부동산에 관한 권리관계를 등기부 열람을 통해 쉽게 파악³¹⁾할 수 있을 것으로 보이며, 현행법에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날부터 발생하도록 하고 있는 대항력도 임차권등기를 마친 때부터 발생하므로 같은 날 임대인이 근저당권 등을 설정하여 임차인이 피해를 입는 경우도 방지할 수 있을 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 주택임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정³²⁾하여 임대인과 임차인 간의 사법관계를 규율하려는 민사특별법인 반면, 임차권등기의 의무화는 공적 규제에 해당하므로 임차권등기를 의무화하는 것

30) 다만, 「부동산등기법」 제6조제2항에 따르면 등기는 접수한 때부터 효력이 발생하는 것으로 규정되어 있는 것에 반해 개정안은 등기를 마친 때부터 대항력과 우선변제권이 발생하도록 하고 있어 이에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

31) 다만, 임대인의 미납세액은 등기부에 나타나지 않아 별도의 확인이 필요함.

32) 「주택임대차보호법」 제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

이 체계상 적정한지에 대하여 검토할 필요가 있음.

기본적으로 사법인 「민법」은 부동산등기의 효력에 관하여 규정하고 있고, 등기를 하는 것에 대하여 의무를 부여하고 있지 아니하며, 현행법 또한, 대항력과 우선변제권의 효력 발생요건으로, 주택의 인도, 주민등록 및 확정일자 부여를 규정하고 있을 뿐, 임차인에게 이를 의무화하지는 않는다는 것을 고려할 필요가 있음.

둘째, 현행법상 임차인은 주택의 인도, 주민등록, 확정일자 부여로 단독으로 간편하게 대항력과 우선변제권을 획득할 수 있어, 대부분의 비자가 가구의 경우 현행법에 따라 대항력과 우선변제권을 획득³³⁾하고 있음. 그런데 개정안에 따라 등기를 통해서만 이를 취득하게 하면 임대인과의 협력, 등기 비용, 복잡한 서류와 절차 등으로 임차인의 부담이 증가될 수 있는바 이에 대한 고려도 필요할 것으로 보임.

현행법에 따른 대항력과 우선변제권의 획득은 임차인이 별다른 비용부담과 서류준비 없이 할 수 있으나, 등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하게 되어 있어 임차인 단독으로 임차권설정등기를 할 수 없으며, 임차인은 등기에 따른 세금과 수수료³⁴⁾를 부담해야 하고 관련 서

33) 국토교통부가 월별로 발표하는 보도자료인 '주택 통계'에 따르면 '24년 1월부터 10월까지의 전세(월세 없이 보증금만으로 계약) 거래량은 총 962,152건이고, 법원의 등기정보광장(<https://data.iros.go.kr/>)에 따르면 '24년 1월부터 10월까지의 전세권설정등기 신청 건수는 총 47,070건으로 대다수의 전세계약은 등기를 하지 않는 미등기 전세임.

34) 「지방세법」 제28조(세율) ① 등록면허세는 등록에 대하여 제27조의 과세표준에 다음 각 호에서 정하는 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2의 규정에 따라 산출한 세액이 해당 각 호의 그 밖의 등기 또는 등록 세율보다 적을 때에는 그 밖의 등기 또는 등

류35)를 준비해야 함.

등기소 또한, 서울에 6곳이 있는 등 주민등록과 확정일자 부여를 동시에 할 수 있는 등 주민센터³⁶⁾ 등의 수와 비교할 때 매우 적으며, 등기의

록 세율을 적용한다.

1. 부동산 등기

다. 소유권 외의 물권과 임차권의 설정 및 이전

4) 전세권: 전세금액의 1천분의 2

5) 임차권: 월 임대차금액의 1천분의 2

제151조(과세표준과 세율) ① 지방교육세는 다음 각 호에 따라 산출한 금액을 그 세액으로 한다.

2. 이 법 및 지방세감면법령에 따라 납부하여야 할 등록에 대한 등록면허세액의 100분의 20

「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제5조의2(부동산등기 신청수수료) ① 다음 각호의 1에 해당하는 부동산 등기의 신청(촉탁을 포함한다. 이하 같다)수수료는 매 부동산마다 15,000원으로 한다.

3. 제한물권 또는 임차권의 설정 및 이전등기

35) 신청인의 주소 등을 증명하는 서면, 등록면허세납고지서(지방교육세 포함), 등록면허세영수필확인서, 대법원등기 수입증지, 임대차계약서, 등기필정보 또는 등기필정보통지서 등

「부동산등기규칙」 제43조(신청정보의 내용) ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

7. 등기필정보. 다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우로 한정한다.

제44조(취득세 등을 납부하는 경우의 신청정보) ① 등기를 신청하는 경우에는 제43조에서 규정하는 사항 외에 취득세나 등록면허세 등 등기와 관련하여 납부하여야 할 세액 및 과세표준액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 다른 법률에 의하여 부과된 의무사항이 있을 때에도 제1항을 준용한다.

제46조(첨부정보) ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

1. 등기원인을 증명하는 정보

2. 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보

3. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보

4. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

5. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

6. 등기관리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정한다)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보. 다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보도 제공하여야 한다.

7. 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

8. 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함한다. 이하 “자격자대리인”이라 한다]가 다음 각 목의 등기를 신청하는 경우, 자격자대리인(법인의 경우에는 담당 변호사·법무사를 의미한다)이 주민등록증·인감증명서·본인서명사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 자필서명한 정보

가. 공동으로 신청하는 권리에 관한 등기

나. 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기

36) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는

경우 효력을 말소하기 위하여는 말소등기가 필요해 현재는 임차인이 이사를 하게 되면 이사하는 곳에 가서 주민등록을 하고 확정일자를 받으면 되지만, 개정안에 따라 임차권등기가 의무화되면 전 거주지에서 말소등기를 해야 하고, 새 거주지에서 다시 임차권설정등기를 하여야 함.

해당 불편들은 결국 임차인의 부담이 될 것이므로 대항력과 우선변제권의 획득을 위한 임차인의 불편에 따른 불이익과 누구든지 해당 부동산에 관한 권리관계를 등기부 열람을 통해 쉽게 파악할 수 있음으로 인한 이익을 비교형량할 필요가 있을 것으로 보임.

셋째, 자발적으로 임차권등기를 하는 것은 별론으로 하고 임차권등기가 의무화되면 임차인은 성명, 주소, 보증금, 차임, 계약기간, 임차인 여부 등이 등기부를 통해 공개되어지는데 이는 개인정보 보호 측면에서 다소 우려가 있을 수 있다고 보여짐.

임차인 입장에서조차 성명과 임차인 여부가 공개되는 것에 거부감이 있을 수 있으며, 개정안에 따라 임대차계약 시 임차권등기를 의무화하게 되면 누구든지 등기부 열람을 통해 해당 주택에 임대차계약이 되어 있는 임차인을 확인할 수 있는데, 이는 1인 가구가 증가하는 상황을 고려할 때 전입세대확인서를 열람하는 것과 유사한 효과가 있을 수 있어 개인정보를 보호하게 위해 주민등록부를 제한된 이해관계자에게만 열람 허용하고

주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.

있는 「주민등록법」의 취지와도 맞지 않는 것으로 보임.

넷째, 개정안이 “임차인은 임차권등기를 하여야 하며, 임대인은 이에 협력하여야 한다”고 규정하여 임대인이 협력하도록 의무를 부여하고 있으나 임대인이 이를 거부할 시 제재할 방법이 없어 임차인은 새로운 주택을 구하거나 소송을 제기한 후³⁷⁾ 등기 없이 거주할 수밖에 없을 것으로 보여지므로 이에 대한 검토가 필요해 보이며, 「부동산등기법」에서 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다고 규정하고 있으므로 개정안과 같이 임차권등기의 의무화를 규정한다면 의무의 대상을 임대인과 임차인 공동으로 규정하는 것을 고려할 필요가 있어 보임.

이와 관련하여, 개정안은 임차인이 보증금을 돌려받지 못했을 경우, 임차권 단독으로 등기를 신청할 수 있는 임차권등기명령³⁸⁾ 제도를 삭제하고 있는데, 이는 모든 임차인이 개정안에 따라 등기를 하는 것을 전제로 한 것으로 개정안에 따르더라도 임대인의 비협조 등으로 등기를 하지 못하는 임차인이 있을 가능성도 있으므로 해당 규정을 보완하여 현행법에 유지하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

다섯째, 개정안과 같이 현행법이 대항력의 발생시기를 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날부터로 하고 있어, 해당일에 임대인이 주택의 매

37) 임대인이 등기에 협력하지 않는 경우에는 임차인은 임대인을 상대로 임차권설정등기절차의 이행을 구하는 소송을 제기하여야 할 것으로 보임.

38) 「주택임대차보호법」 제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

매나 대출 등을 함으로써 임차인이 피해를 받을 수 있는 사각지대가 발생하는 것을 방지하기 위하여 정부 내에서 제도개선 방안이 논의되고 있는 점을 고려할 필요가 있음.

대통령 직속 국민통합위원회에서는 일정 요건³⁹⁾을 충족한 경우 대항력 발생시기를 ‘익일 0시’에서 ‘당일 0시’로 변경하는 방안을 현행법의 개선 방안으로 제안하였고⁴⁰⁾, 법무부와 국토부는 국민통합위원회의 제안을 검토하기 위하여 구체적인 실행방안에 대한 연구용역을 실시하고 검토 중인바, 개정안에 대한 심의 시 정부 내에서의 검토 경과도 함께 논의될 필요가 있을 것으로 보임.

3. 관계기관 의견

법무부는 개정안에 따르면 임차인이 임대인의 협력 없이는 대항력 및 우선변제권을 취득할 수 없게 되어 오히려 임차인의 권리를 약화시킬 우려가 있으며, 임차권등기를 의무화할 경우 현행 제도에 비해 시간적·금전적 부담이 증가할 수 있다는 점 등을 고려하여 신중한

39) ①사전신고: 임대차계약 후 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 모두 마칠 것으로 예정된 날을 기준으로 일정기간(예: 7일) 이전에 동(면)사무소에 신고할 것.

②실제 인도 및 주민등록: 예정된 날에 실제로 주택의 인도와 주민등록을 마칠 것.

40) “국민통합위, 주택임대차 대항력 효력, 일정요건 충족 시 “익일 0시”에서 “당일 0시”로 변경 추진“, 대통령직속 국민통합위원회, 2024. 1. 15.

검토가 필요하다는 입장임.

법원행정처는 개정안에 따르면 임차인은 임대인의 협력이 있어야만 임차권등기를 통해 대항력과 우선변제권을 획득할 수 있게 되고, 등기에 따른 거래비용이 상당히 증가할 우려가 있으며, 현행법 제8조에 따른 최우선변제권(현재는 주택의 인도와 주민등록으로 부여)을 부여받기 위해서도 등기를 마쳐야만 하므로 현행법상 임차인 보호와 비교할 때 임차인에게 불리하게 작용할 여지가 상당하며, 개정안은 임차권등기명령 제도를 폐지하고 있는데 임차권등기를 의무화하더라도 임차권등기를 하지 않거나 못하는 경우가 있을 수 있으므로 이를 고려할 필요가 있는 등 개정안에 대해 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

국토교통부는 개정안이 임차권등기를 의무화하더라도 임대인 동의 등 절차의 번거로움, 임대인 비협조 등으로 등기를 하지 않을 경우 제재조치가 없어 실효성 확보에 제약이 있고, 임차권등기를 의무화하는 대신 대항력 특례 및 임차권등기명령 제도에 관한 규정을 삭제하여 등기를 하지 못한 임차인의 임차권 보호에 대한 후퇴 소지가 있으며, 동 제도가 오랜 기간 시장에 정착되어 온 만큼 폐지 시 시장의 혼란이 우려되고, 임차권등기 시 임차인의 등기 비용, 복잡한 서류와 절차 등 임차인의 부담도 고려할 필요가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5061